

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/29990
G.10 1A

Sayı :30824082-610 3712
Konu :Tokat Milletvekili
Reşat DOĞRU'nun
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013
05 12 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02/10/2013 tarihli ve 43452547-120.00-143747 sayılı yazınız

Tokat Milletvekili Reşat DOĞRU'nun Bakanlığuma yöneltmiş olduğu 7/29990 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

Cevap Yazısı (3 Sayfa)

TOKAT MİLLETVEKİLİ
SAYIN REŞAT DOĞRU'NUN
TBMM 7/29990 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORU VE CEVABI

SORU:

TOKİ'nin nereye, ne zaman, ne miktarda yatırım yapılacağına kimler yada hangi kurumlar karar veriyor ?
Kriterleri nedir ?

CEVAP:

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğe sahip olduğu belirlenen Toplu Konut İdaresinin aynı Kanun kapsamında görevleri, gelirleri ve denetimi ile harcamalarının hangi alanlarda yapılacağı hususları belirlenmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunun 2 nci maddesinde, Toplu Konut İdaresinin gelirleri olarak sıralanan kalemler incelendiğinde, Bütçe Kanunları ile tahsis edilen ödeneğin de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gelirleri arasında sıralandığı, ancak maddenin bütün halinde değerlendirilmesi halinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının gelir kaynakları ve bu kaynakların kullanılacağı yerler itibariyle Özel Bütçeli bir kamu iktisadi kuruluşu olduğu görülmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, genel bütçe dışında olup, Hazine'den (bütçeden) pay almamaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kar amaçlı olmayan bir devlet kuruluşudur. Kurumsallaşmış bürokrasi yapısından farklı bir yapıya sahiptir ve kar amaçlı olmayan bir iş modeline sahiptir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, genel idari bürokrasinin bir parçası değil, doğrudan Başbakanlığa bağlıdır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, görevi sebebiyle Türkiye'de konut ve yerleşim konularında önde gelen sorumlu kamu kuruluşlarından biridir. Bu açıdan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı herhangi bir rekabet ortamında değildir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mevcut uygulamalarını aşağıdaki başlıklar altında toplamak mümkündür.

- a) Konut Uygulamaları
 - Sosyal Nitelikli Konut Uygulamaları,
 - Kentsel Dönüşüm/Deprem Dönüşümü Uygulamaları,
 - Büyük Kentlerde Uydu Kent Uygulamaları,
 - Afet Konutu Uygulamaları,
 - Tarım Köy Uygulamaları,
 - Göçmen Konutu Uygulamaları,
 - Kaynak Geliştirme ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Uygulamaları,
- b) Sosyal Donatı Uygulamaları
- c) Kamu Kurumlarıyla Yapılan Protokoller Kapsamındaki Uygulamalar
- d) Kredi Uygulamaları
 - Kooperatif Uygulamaları,
 - Şehit Ailelerine Yönelik Kredi Uygulamaları,
 - Tarihi Doku Yenileme ve Restorasyon Kredisi Uygulamaları,
- e) Altyapı ve Arsa Üretimi Uygulamaları



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı genel bütçeye dâhil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kısıtlı kaynaklarını göz önünde tutarak, kendi mülkiyetindeki kıymetli arazileri üzerinde, daha üst gelir gruplarına yönelik geliştirilen Hasılat Paylaşımı Modelini uygulamakta ve buradan elde ettiği gelir ile yoksul ve fakirlere konut üretmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın uygun satış koşullarında, her türlü teknik ve sosyal altyapısıyla planlanmış, yaşanabilir çevrelerde konut üretimi vizyonunun en kısa sürede hayata geçirilmesindeki önemli faktörlerden biri, arsa ediniminde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına sağlanmış olan imkânlardır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ihtiyaç sahiplerine düşük maliyetlerle konut sunumu için konut üretimine uygun bulunan yerlerdeki Hazine arazilerini bedelsiz olarak temin edebilmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, arsa üretim sürecinde öncelikle Hazine mülkiyetindeki arsaları belirlemektedir. Arsanın uygun kullanım şeklini belirlemeye yönelik etüt çalışmalarının ardından Maliye Bakanlığına bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arsayı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın projelerinden birinde kullanılmak üzere bedelsiz devretmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, gerektiğinde diğer kamu ve şahıs mülkiyetinde bulunan arsaları da projenin bütünlüğünü sağlamak üzere bedeli karşılığı satın almakta veya kamulaştırabilmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kaynak temini amacıyla, aynı zamanda, üzerinde uygulama yaptığı arsaların dışındaki arsaları imara hazır hale getirdikten sonra hissedarlarına, iştiraklerine ve kamu kurumlarına doğrudan satış yöntemiyle, özel şahıs ve şirketlere de açık teklif alma (açık artırma) arsa satış ihalesi yöntemiyle satabilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ülke genelinde başlattığı konut seferberliği kapsamında, özellikle yoksul, dar ve orta gelir grubunda yer alan vatandaşların konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik uygulamalarını ülke geneline dengeli bir şekilde dağıtacak model geliştirmek amacıyla; talep örgütlenmesi modelini hayata geçirmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından nüfusu 40.000'nin altında bulunan yerleşim birimlerinde, belediyeler ya da kaymakamlıklarla işbirliği içinde talep örgütlenmesi yöntemi ile toplu konut projeleri gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamalarda başvuruda bulunan kurum ile koordineli olarak yürütülen çalışmalar sonucunda hazırlanan projede oluşan fiyatlara göre ilgili yerleşim birimlerinde belirlenen bankaya başvuru yapılmaktadır. Projeye yeterli başvuru yapılması durumunda (en az 100 konut) proje uygulamaya geçirilmektedir.

Nüfusu 40.000'nin üzerinde olan yerleşim birimlerinde ise; ilgili belediye, valilik ya da kaymakamlık tarafından ihtiyaç duyulan konut sayısı belirlenerek, konut yapımına uygun niteliklerde taşınmazlar konut yapımı için Toplu Konut İdaresi Başkanlığına önerilmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan başvurular değerlendirilerek, bölgenin özellikleri, önerilen taşınmazların konut yapımına uygunluğu ve bölgedeki konut ihtiyacına göre uygulama gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceğine karar verilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yoksul vatandaşlarımıza yönelik olarak; kendi finansal kaynaklarını kullanarak, ürettiği ve satışa sunduğu yoksul grubu toplu konut projelerinin haricinde, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı ile ortak başka bir çalışma da sürdürmektedir. İki taraf arasında imzalanan Protokoller kapsamında Bakanlık tarafından uygun görülen alanlarda Bakanlık tarafından belirlenen sayıda yoksul konut uygulamaları gerçekleştirilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 7 inci maddesi ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında yerel yönetimler ile iş birliği yapılarak 5216, 5393 ve 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatları kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri hayata geçirilmektedir. Yerel yönetimler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokoller çerçevesinde, proje alanı ile ilgili olarak yapılan teknik çalışmaların ardından yerel yönetimlerin (valilik, belediye ve sivil toplum örgütleri) görüşü ve katkıları ile kentsel tasarım, mimari proje ve tasarlanan projenin hayata geçirilmesi amacı ile ihale süreci başlatılmaktadır.

Afet Projeleri kapsamında, Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının talebi doğrultusunda, afet bölgeleri kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından afet konutları üretilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın çok geniş ihale ve yapım tecrübesine sahip olması, pratikliği yakalayarak bürokrasiyi aza indirmesi ve de uygulamalarında ucuz maliyet ve kalite oluşumunu sağlaması sebebiyle, Hükümet tarafından, ihtiyaç duyulan bölgelerde sağlık, eğitim, güvenlik, lojman, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesisin yapılması konusunda İdareye görev verilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kendi konut projeleri çerçevesinde inşa ettiği okul, sağlık tesislerinin yanı sıra, kurumsal tecrübesini, planlama, ihale, inşaat konularındaki deneyimini Bakanlıklar, diğer kurum ve kuruluşlarla da paylaşmak amacındadır. Bu doğrultuda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ilgili kurum ve kuruluşların talepleri ve bu kurumlarla akdedilen protokoller kapsamında, ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim, spor tesisleri, sevgi evleri, yurt ve pansiyonlar, engelsiz yaşam merkezleri, huzurevleri, halk eğitim merkezleri, kültür merkezleri, toplum merkezleri, sanayi sitelerindeki işyerleri ve uygulama otelleri, karakollar, askeri hizmet binaları ile kamu hizmet binaları gibi birçok sosyal ve askeri amaçlı tesisin yapımını üstlenmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, söz konusu bu uygulamaları, Temmuz 2010 tarihinde yürürlüğe giren 5793 sayılı Kanun (madde: 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13) ile Toplu Konut Kanununda yapılan değişikliklerle eklenen Ek 9'uncu madde hükmü çerçevesinde gerçekleştirmektedir. Buna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak yetkisi verilmiştir. Böylelikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tecrübe ve birikimiyle en hızlı biçimde tüm kamu kuruluşlarına, kuruluşların talepleri ve bu kurumlarla akdedilen protokoller doğrultusunda, kamunun ihtiyaç duyduğu "özellikli hizmet binalarının" planlama, ihale ve yapımıyla ilgili destek verebilmektedir.

